

KOCADERE KÖYÜ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1) Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda konusu ve ilgisine göre 3194 sayılı “İmar Kanunu” ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 3830 sayılı kanunla değişik 3621 sayılı “Kıyı Kanunu” ve yönetmeliği, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve yönetmelikleri, 2872 sayılı “Çevre Kanunu” ve yönetmelikleri, bu bağlamda “Hava Kalitesini Koruma Yönetmeliği”, “Gürültü Kontrol Yönetmeliği”, “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği”, “Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği”, “Gayrisihhi Müesseseler Yönetmeliği”, “Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği”, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

06.01.2020 tarih ve 27 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

2) Yerleşme 1.derece deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak tüm yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.

3) Enerji nakil hattı (E.N.H.) altındaki yapılarda “TEDAŞ Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

4) Planlama alanı kapsamındaki dere taşkın alanlarında; taşkın önleme tesisleri ilgili kuruluş tarafından (DSİ Genel Müdürlüğü veya ilgili idare) yapılıncaya kadar DSİ Genel Müdürlüğü ya da taşra teşkilatı görüşü alınmadan yapı ruhsatı alınamaz.

5) “Otopark Yönetmeliği” ne ve ilgili tebliğlere uyulacak olup;

06.01.2020 tarih ve 27 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

a) Binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması esastır.

b) Binaların imar planı ve mevzuat hükümlerine göre belirlenen ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

06.01.2020 tarih ve 27 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

c) Otopark alanları düzenlenmeden bu adalar içindeki yapılara Kullanım İzin Belgesi verilmeyecektir.

6) Planlama alanı kapsamında; nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planı ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılmaz.

7) Planda öngörülen yoğunluk ve katları arttırıcı, yolları daraltıcı, yeşil ve açık alanları küçültücü plan değişiklikleri yapılamaz.

8) Yapı kullanım izin belgesi alabilmesi için çatının kapatılması, sıva ve cephe dış boyasının tamamlanması esastır.

9) Eğitim, sağlık, sosyo kültürel tesis, resmi kurum vb. kamu yapıları için planda ayrıca belirtilmişse çekme mesafeleri içerisinde kalmak şartıyla en fazla kat adedi 3 kat olacaktır.

10) Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 1-2 m.lik uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değiştirmemek kaydıyla düzeltmeye ya da yapılaşmanın biçimine göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 1-2 m.ye kadar genişletmeye ilgili idare yetkilidir.

06.01.2020 tarih ve 27 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

11) Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanıma açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı, teknik altyapı alanları (içme suyu, kanal vb.) gerçekleşmeden iskân ruhsatı verilemez.

12) Planda belirlenen açık ve yeşil alanlar gerektiğinde acil yardım ve destek merkezi olarak kullanılabilir.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1. Konut Alanları:

a) Gelişme Konut Alanları; ada bölünme çizgileri şematik olup, bu çizgiler esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime ilgili idare yetkilidir.

06.01.2020 tarih ve 27 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

b) Konut adalarının içerisinde, teknik altyapıya ilişkin yüksek gerilim hattı, doğalgaz ana dağıtım hattı, petrol boru hattı vb. tesis ve depolar yapılamaz.

2. Ticaret

a) Ticaret gösterilen yapı adalarında; planla getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratmayan ticari kullanımlar yer alabilecektir.

b) Ticaret kullanımında yapı adası genelinde TAKS/KAKS değerleri aşılmamak ve ilgili idarece belirlenecek asgari bahçe mesafelerini korumak koşulu ile birkaç dar parsel ele alınarak toplam bina cephesi 30,00 metreyi geçmemek koşulu ile ikili blok oluşumuna, ilgili idare yetkilidir. Ayrık düzende ikili veya üçlü blok yapılaşma olması durumunda binalar arasında gerekli derz aralığı bırakmalı ve farklı kat yüksekliği kullanılmamalıdır.

06.01.2020 tarih ve 27 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

3. Orman Alanları

a) 6831/3373 sayılı Orman kanununa göre orman sayılan alanların doğal karakterinin korunarak geliştirilmesi esastır.

b) Bu alanlarda bekçi kulübesi, vb. gibi kamuya ait zorunlu hizmet tesisleri dışında yapılaşmaya gidilemez.

b) İmar planı ile kullanım kararı getirilen alanlar için Orman Bakanlığı'nın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

B. ZEMİN YAPISI VE AFETLERLE İLGİLİ OLAN YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

06.01.2020 tarih ve 27 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

1. Jeolojik yapı ile ilgili olanlar;

1.1 Planlama alanındaki tüm yapılarda;

a) Planlama alanının tamamında her tür yapı için parsel ve yapı bazında zemin etüdü yapılacaktır.

06.01.2020 tarih ve 27 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

b) İnşaatı tamamlanan veya halen kullanılan binalarda tadilat yapılması halinde taşıyıcı sistem üzerinde hiçbir şekilde değişiklik yapılmayacaktır. Özellikle zemin katlarda yer kazanmak amacıyla taşıyıcı bölme ve duvar ve betonarme perde duvarları kaldırıcı ve zarar verici nitelikte tadilat projeleri hazırlanmayacaktır.

c) Planlama alanında yer alan ve önerilen kat adetlerinden daha yüksek kat adedine sahip binalar ekonomik ömürleri boyunca korunmalı, bunların tamirata güçlendirilmesi ve takviye (depremde orta ve az hasar görmüş yapılar) işlemleri dışında ek inşaatlara izin verilmemelidir.

d) Yapılacak tüm çelik binaların taşıyıcı sistem elemanlarının boyutlandırılması ve birleşimlerinin düzenlenmesi; bu konuda yürürlükte olan ilgili standart ve yönetmeliklere göre yapılacaktır.

e) Deprem bölgelerinde hem düşey hem yatay yükler için taşıyıcı duvarları ve döşemeleri ahşap iskeletli olarak yapılan ahşap binaların veya bina türü yapıların tasarımı, bu konuda yürürlükte olan ilgili standart ve yönetmeliklere göre yapılacaktır.

1.2 Planlama alanı jeolojik ve jeoteknik özellikleri açısından "Önemli Alanlar-1 (ÖA-1)" "Önemli Alanlar-2 (ÖA-2) olmak üzere ayrılmıştır.

a) Jeoteknik etütler ile Önemli Alanlar-1 (ÖA-1) olarak belirlenen alanlarda ayrıca;

1- Bu alanlarda sıvılaşma riskinin yaygın ve yüksek olduğu belirlendiğinden; parsel bazında düzenlenecek jeolojik-jeoteknik etütlerde, zemin parametrelerinin belirlenmesinin yanında, zeminlerin sıvılaşma analizi yapılarak sıvılaşma riski belirlenmesi halinde, gerekli önlem projelerini de içeren jeoteknik raporlar hazırlanarak yapılaşmaya gidilecektir.

2- Zeminin sıvılaşma karakterini değiştiren zemin iyileştirmesi yapılması ve/veya sıvılaşan zemin altına inen temeller oluşturulması halinde, zemin emniyetli taşıma gücü düşünülecektir.

- 3- Ancak parsel bazında yapılacak jeoteknik etüt çalışmalarına dayanarak değerlendirmelerin ve hesapların yapılmasıyla, uygun temel tipi (yüzeysel veya derin) belirlenecek ve ayrıca zemin iyileştirme yöntemlerinin gerekip, gerekmediğine karar verilecektir.
- 4- Tüm uygulama detayı, uygulanacak iyileştirme tekniği ve uygulamalar yapılacak jeoteknik etüt raporuna göre ilgili parselin bulunduğu zeminin özgün koşulları değerlendirilerek, bir jeoteknik uzman tarafından değerlendirilerek yapılacaktır.

b) Jeoteknik etütler ile Önemli Alanlar-2 (ÖA-2) olarak belirlenen alanlarda ayrıca;

1- Bu alanlarda temel derinliğinin parsel bazında yapılacak zemin etüdü raporunda belirlenen derinliğe oturtulması ve kazı şevlerinin mutlaka istinatlarla desteklenmesi gereklidir. Bu alanda yapılacak her türlü kazıda işlem sırası, kazı çevresindeki yapı ve parsellerin stabilitesini bozmamak planlamada bu temel ilkelere uyulması zorunludur.

06.01.2020 tarih ve 27 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

- 2- Kazı çevresinde yapı yoksa; kazının yapılmasını müteakiben öncelikle, kazı tabanı grobetonla kaplanacak ve istinat yapıları inşa edilecek, kazı çukuru ve çevresinin yüzeysel suların ve yeraltı sularından korunması için drenaj önlemleri alınacaktır. (grobeton uygulamasından önce, eğer ilgili parsel jeoteknik raporunda radye temeller uygun görülmüşse, şilte-capping uygulaması grobeton uygulamasından önce yapılmalıdır.)
- 3- Kazı, drenaj ve istinat yapılarının inşasını müteakiben yapılaşmaya gidilecektir.
- 4- Eğer bitişik parsellerde yapı veya kazıdan etkilenebilecek altyapı tesisleri ve/veya yapılar bulunuyorsa; projenin sorumlu mühendisi tarafından durum yerinde tetkik edilerek, bu altyapı tesisleri ve yapıların korunması için gerekiyorsa kazı yapılamadan önce, belirlenecek ve projelendirilecek uygun sistemle istinat yapıları inşa edildikten sonra, sırasıyla kazı, drenaj ve yapılaşma işlemlerine geçilecektir.
- 5- Yörenin depremselliği göz önüne alınarak radye temelleri sistemi uygulanacaktır.

D.DENETİM

1. Plan notlarında belirlenen esaslar kapsamında, İmar Kanunu ve planlamayla ilgili kanun ve hükümlere titizlikle uyulması ve bu konuda iş ve işlemlerin bu kapsamda ilgili idarece takip edilmesi gereklidir.

06.01.2020 tarih ve 27 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

